Raadsvoorstel

Onderwerp:	Actualisatie van de grondexploitatie Hart van Reusel
Vergaderdatum:	1 juli 2025
Documentnr. Corsa.:	RA25.014
Case nr. Corsa:	Z24003190
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

1. De geactualiseerde grondexploitatie Hart van Reusel vast te stellen;

En hiervoor:

2. De verliesvoorziening voor de geactualiseerde grondexploitatie Hart van Reusel te verhogen met een bedrag van € 904.000.

Inleiding

Eerder is uw raad op hooflijnen geïnformeerd over de herinrichting van de Markt in het kader van het project Hart van Reusel. Deze informatie betreft de voorlopige bevindingen over de financiële consequenties met betrekking tot de grondexploitatie.

In dit raadsvoorstel treft u een verantwoording aan van de actualisatie van de grondexploitatie van het project Hart van Reusel en het voorstel om de verliesvoorziening te verhogen. De financiële consequenties zijn opgenomen in de concept jaarrekening 2024.

Argumenten

1.1 De grondexploitatie dient jaarlijks te worden vastgesteld

Het Besluit Begroting en Verantwoording (Bbv) schrijft voor dat de grondexploitatiebegroting ten minste jaarlijks wordt herzien. Dit houdt ook in dat het beeld van de grondexploitaties jaarlijks wordt geactualiseerd en dat op zijn minst ook de realiteit van de waarderingen jaarlijks wordt bezien. Bij een herziening van de grondexploitatie worden de raming van kosten en opbrengsten vervangen door werkelijk gemaakte kosten en opbrengsten. Tevens wordt de grondexploitatiebegroting herzien als gevolg van de prijsontwikkeling van civieltechnisch werken en andere kosten soorten. Met een beperkt financieel gevolg kan worden volstaan met aanpassing van de grondexploitatiebegroting in het reguliere begrotings- en verslaggevingsproces. Als herzieningen betrekking hebben op belangrijke punten zoals planinhoudelijke wijzigingen (programmering, planning, etc.), of materiële financiële gevolgen hebben, dan moet de raad uitgebreider worden geïnformeerd in het kader van de gevraagde besluitvorming en uitoefening van het budgetrecht. Omdat daar hier sprake van is leggen we de herziene grondexploitatie voor ter vaststelling door de gemeenteraad.

1.2 Aanpassing van de Grondexploitatie voor het centrumplan is noodzakelijk en wordt beperkt tot het Kerkplein en de Markt

In de grondexploitatie van het Centrumplan (Hart van Reusel) is de ontwikkeling opgenomen in het centrum van Reusel. Deze betreffen de (her)ontwikkeling van een gebied met een full-service supermarkt, woningen, dagwinkels en bijbehorend parkeerterrein. Daarnaast zijn in de openbare ruimte de herinrichting meegenomen van de navolgende straten; Lindestraat, De Brinck, Schoolstraat, De Lend, Kerkstraat, Deken van der Wee Park, Kerkplein, Centrum, Markt, Wilhelminalaan en een gedeelte van de Groeneweg. Een en ander zoals opgenomen in onderstaande afbeelding. Het is goed daarbij te vermelden dat in de grondexploitatie voor de herinrichting van sommige straten slechts een voor een gedeelte dekking was voorzien in de grondexploitatie. Om dit te verduidelijken hebben we hier een tabel ingevoegd waarbij we aangeven wat de kosten zijn die berekend waren voor de herinrichting van deze straten en welk percentage hiervan was gedekt in de grondexploitatie.

Civieltechnische kosten			
	% opgenomen in grex centrumplan	***raming totale investering***	***dekking vanuit grex centrumplan***
Wilhelminalaan I	100%	438.000	438.000
Wilhelminalaan II + III + IV	100%	864.000	864.000
Schoolstraat	30%	684.000	205.200
Centrum	100%	546.000	546.000
Markt I + II	100%	450.000	450.000
De Lend	25%	414.000	103.500
Lindestraat	40%	306.000	122.400
Kerkstraat	40%	486.000	194.400
Deken van der Weepark	50%	60.000	30.000
Wilhelminalaan V	100%	576.000	576.000
Kerkplein	100%	420.000	420.000
Zuidzijde Wilhelminalaan	100%	372.000	372.000
Groeneweg	100%	65.400	65.400
Subtotaal		5.681.400	4.386.900

Tabel Civieltechnische kosten opgenomen in oorspronkelijke grex met percentage dekking vanuit grex.



Tekening gebied herinrichting zoals opgenomen in grex

Het is gebruikelijk de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie te koppelen aan een specifiek ontwikkelingsplan. In dit geval betreft het de overeenkomst ten behoeve van de ontwikkeling van de supermarkt. De huidige grondexploitatie is nu en op lange termijn niet sluitend. De belangrijkste redenen die hier aan ten grondslag liggen zijn de enorm hoge plankosten. Op 18 december 2018 is de grondexploitatie Centrumplan door de gemeenteraad vastgesteld. In deze grex waren de plankosten nog begroot op €1.186.000. Inmiddels zjjn de plankosten gestegen naar €2.580.000 (waarvan €2.014.000 aan reeds gerealiseerde plankosten per 31-12-2024). Omdat een groot aantal investeringen die nu in de grondexploitatie zijn opgenomen (zie tabel hierboven) niet direct te koppelen zijn aan de ontwikkeling van de full-service supermarkt en de realisatie van de woningen is besloten te analyseren welke kosten nog wel te koppelen waren aan het ontwikkelingsplan. Uit die analyse blijkt dat het aannemelijk is om de onderhavige grondexploitatie te beperken tot het Kerkplein en de Markt. Hierdoor is er sprake van een beter in balans zijnde koppeling tussen de ontwikkeling in het gebied en de openbare ruimte. Voor de wensen tot herontwikkeling in de resterende straten moet een andere wijze van financiering worden gezocht.

2.1 De uitvoering van de Markt is vastgelegd in de koop- en ontwikkelovereenkomst met de ontwikkelaar van de full-service supermarkt en de realisatie van de woningen
In de anterieure overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelaar heeft gesloten is de herinrichting van de Markt als verplichting opgenomen. Volgens de huidige planning opent de supermarkt medio maart 2026 haar deuren. Het spreekt voor zich dat de werkzaamheden op de Markt in een zo vergevorderd stadium moeten zijn dat de bereikbaarheid van de winkel gegarandeerd is. Uitvoering van de werkzaamheden aan de Markt moeten dan uiterlijk direct na de Reuselse kermis starten.

Het zuidelijk deel van de Markt dient voor het einde van januari 2026 klaar te zijn. Uitvoering betekent echter ook dat de middelen voor de realisatie door uw raad ter beschikking gesteld dienen te zijn. Om de grondexploitatie sluitend te maken wordt een verhoging van de verliesvoorziening ten laste van het exploitatieresultaat 2024 gevraagd.

2.2 Het Kerkplein is inmiddels gerealiseerd en opgenomen in de grondexploitatie
In het voorjaar van 2025 is het kerkplein opgeleverd. In de huidige grondexploitatie zijn alle kosten opgenomen van de herinrichting van het plein. Het financieel resultaat is verwerkt in de grondexploitatie.

2.3 De herinrichting van de Kerkstraat wordt een investeringsproject en is niet meer opgenomen in de grondexploitatie
De Kerkstraat zal op niet al te lange termijn heringericht moeten worden. Niet alleen de verharding maar zeker ook de riolering behoeft nodig onderhoud. De kosten die deze werkzaamheden met zich meebrengen, uitgezonderd de voorbereidingskosten, zijn reeds gedekt uit de onderhoudsbudgetten riolering (€ 410.000), wegen (€ 370.000) en openbare verlichting (€ 60.000). Zo is de Kerkstraat een haalbaar project dat, afhankelijk van de toe te kennen prioriteit, uitgevoerd kan worden.

2.4 De herinrichting van de Wilhelminalaan wordt een investeringsproject
De Wilhelminalaan is een voormalige provinciale doorgaande weg die een herinrichting nodig heeft om de verkeersstroom door het centrum te beperken en daarmee de verkeersveiligheid en de leefbaarheid te verbeteren. Bovendien is de aanleg van een snelfietsroute aan de Wilhelminalaan wenselijk. Voor de herinrichting en de aanleg van een snelfietsroute is een bijdrage door de provincie ter beschikking gesteld. De in de grondexploitatie opgevoerde kostenraming is nog aan verandering onderhevig, te meer het ontwerp nog verfijnd moet worden. Door de Wilhelminalaan uit de grondexploitatie te halen, verdwijnen ook de geraamde inkomsten van subsidies uit die exploitatie. Hierdoor ontstaat een zuiver beeld van de huidige grondexploitatie.

Kanttekeningen

1.1 De herinrichting van de overige wegen die nu nog in de grondexploitatie zijn opgenomen, wordt vooralsnog niet uitgevoerd
Lindestraat, De Brinck, Schoolstraat, De Lend, Kerkstraat, Deken van der Wee Park en een gedeelte van de Groeneweg worden uit de exploitatie gehaald. Dat betekent niet dat er geen herinrichting kan plaatsvinden. Indien gewenst kunnen deze straten als afzonderlijk project met een afzonderlijke financiering worden gezien. Een dergelijke herinrichting wordt dus niet gekoppeld aan de huidige grondexploitatie in het centrum. De dekking van € 4.387.000 die voorzien was in de grondexploitatie van het centrumplan komen dan ook voor deze projecten te vervallen. Om deze werkzaamheden te kunnen uitvoeren zal hiervoor een separaat budget beschikbaar gesteld moeten worden.

2.1 De herinrichting van de Markt, Kerkstraat en de Wilhelminalaan dient gefaseerd plaats te vinden
De herinrichting van de Markt heeft, gelet op de afspraken met de ontwikkelaar voor de full-service supermarkt en de woningen prioriteit. Zoals eerder vermeld dient de supermarkt ten tijde van de opening medio maart 2026 goed bereikbaar te zijn. De gehele herinrichting van de Markt zal in het tweede kwartaal van 2026 zijn afgerond. Gelijktijdige uitvoering van de herinrichting van de Kerkstraat en of de Wilhelminalaan is niet haalbaar qua voorbereiding en tevens onwenselijk met betrekking tot de bereikbaarheid van Reusel. Afhankelijk van de prioritering zal uitvoering van de Kerkstraat dan wel de Wilhelminalaan niet eerder starten dan in het voorjaar van 2027. Hiervoor volgt nog een separate besluitvorming.

2.2 Voor de herinrichting van de Wilhelminalaan zijn nog geen middelen gereserveerd
De herinrichting van de Wilhelminalaan vanaf de Markt tot aan de rotonde De Hoeven bedraagt volgens de ssk-raming € 6,4 miljoen, op basis van het prijspeil januari 2024. De cofinanciering bestaat uit bijdragen van de provincie voor de ombouw van de volledige Wilhelminalaan naar een GOW30 en de aanleg van een snelfietsroute ter hoogte van € 1.604.359,-. Verder is er een bijdrage opgenomen uit de bestemmingsreserve onderhoud wegen ter hoogte van € 380.000,-. In de voorwaarden is opgenomen dat de werkzaamheden gereed dienen te zijn voor 31 december 2028. Om de verkeersintensiteiten in het centrum en op de Markt naar beneden te brengen is de herinrichting van

de Wilhelminalaan wel een dwingende voorwaarde. Vooralsnog moeten we uitgaan van een te dekken bedrag van circa € 4,4 miljoen. Een en ander is natuurlijk wel nog afhankelijk van te maken keuzes voor de herinrichting. Voor de Wilhelminalaan is nog separate besluitvorming noodzakelijk.

3.1 Een versobering van de uitvoering van de Markt is niet wenselijk
In het huidige ontwerp is uitgegaan van gebakken verhardingsmaterialen. Deze materialen zijn in aanschaf en verwerking circa 50% duurder dan betonnen materialen. De levensduur van gebakken materialen is echter veel langer dan beton. Tijdens de levensduur van gebakken materialen zou een betonnen product 2 tot 3 keer vervangen moeten worden. Uitgaande van de huidige te verharden oppervlakte kan door toepassing van betonnen materialen een eenmalige besparing worden bereikt van circa € 120.000. Op langer termijn weegt dat echter niet op tegen de kosten van de gehele levensduur. Wanneer we de materialen vergelijken met de milieukostenindicator (MKI) dan blijken straatbakstenen een lagere MKI-waarde te hebben dan betonstraatstenen. Dat verschil bedraagt circa 46%. Op basis van deze analyse achten wij de toepassing van gebakken materialen op de Markt als meest wenselijk.

Financiën

In 2021 is het bestemmingsplan Centrum Reusel vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt nieuwbouw van appartementen mogelijk aan de Groeneweg, in de voormalige Jozefschool en bovenop de nieuwe supermarktlocatie. In totaal gaat het om toevoeging van 40 woningen in het centrum. Tegen het plan was beroep ingesteld waardoor niet gestart kon worden met de werkzaamheden. Inmiddels is er een uitspraak gedaan waardoor het plan onherroepelijk is geworden. Dat betekent dat de werkzaamheden nu in voorbereiding zijn. In 2024 hebben we de grondopbrengsten ontvangen voor de verkoop van de grond waarop de winkels plus de appartementen moeten gaan komen. Het gaat om een bedrag aan opbrengsten van € 2.550.000. Eerde hadden we al een bedrag van € 300.000 aan grondopbrengsten ontvangen voor de verkoop van grond aan woningstichting de Zaligheden en een bedrag van € 85.000 aan subsidies. Het totaal aan gerealiseerde opbrengsten komt daarmee uit op een bedrag van € 2.935.000. Hiermee zijn alle opbrengsten gerealiseerd in het centrumplan.

Door de aanpassing in het plangebied zoals beschreven bij de argumenten onder punt 1.2 is het ook noodzakelijk om de gewijzigde grondexploitatie opnieuw te laten vaststellen. In de herziene grondexploitatie zijn de totale kosten begroot op een bedrag van € 7.391.000. Van deze begrote kosten is reeds een bedrag van € 3.594.000 gerealiseerd per 31-12-2024. Daarmee komt het verlies op einde looptijd uit op een bedrag van € 4.456.000. Het einde van de looptijd is voorzien op 31 december 2029. Als we dit verlies netto contant maken komen we uit op een bedrag van € 4.036.000 aan verlies. Het verlies was bij de jaarrekening 2023 becijfert op een bedrag van € 3.132.000 tegen netto contante waarde. Hierdoor moeten we de verliesvoorziening verhogen met een bedrag van € 904.000.

In bijlage 2 treft u een tabel aan waarmee we inzichtelijk maken waar de verschillen zitten in de oorspronkelijke grondexploitatie en de grondexploitatie die we via dit raadsvoorstel en raadsbesluit willen laten vaststellen.

Vervolg

De herinrichting van het zuidelijk deel van de Markt dient gereed te zijn op 31 januari 2026. Dit volgt uit de afspraken vastgelegd in de koop- en ontwikkelovereenkomst met de ontwikkelaar.
Om aan deze afspraak te voldoen zijn inmiddels twee aanbestedingen gestart. De eerste aanbesteding betreft de aanleg van de ondergrondse infrastructuur op het zuidelijk deel van de Markt. De tweede aanbesteding betreft de aanbesteding van een bouwteam om de herinrichting van de Markt in fases te realiseren. De werkzaamheden starten direct na de Reuselse kermis op 18 september 2025. Vanaf dat moment zal de Wilhelminalaan voor alle verkeer worden afgesloten tot eind januari 2026. Het noordelijk deel van de Markt blijft in die periode bereikbaar en wordt na de opening van de supermarkt (medio maart 2026) aangepakt.

Bijlagen

1. Geactualiseerde grondexploitatie Hart van Reusel
2. Overzicht verschillen grondexploitatie

het college van burgemeester en wethouders,

dhr. J.P.P.S. Ruyters
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	1 juli 2025
Onderwerp:	Actualisatie van de grondexploitatie Hart van Reusel
Documentnr. Corsa.:	RA25.014
Case nr. Corsa	Z24003190

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 juni 2025

Besluit

1. De geactualiseerde grondexploitatie Hart van Reusel vast te stellen;

En hiervoor:

2. De verliesvoorziening voor de geactualiseerde grondexploitatie Hart van Reusel te verhogen met een bedrag van € 904.000.

De raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
mw. I.A.C. de Groot	mw. A.J.M.H. van de Ven